

Documentnr. 09/26793/B/M/SJ
Dossiernr. M17601.08

**Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu**

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu
is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994
44

BESTEMMINGSPLAN GROTEHEGSTEEG 35 TE WEERT

t.b.v. realisatie huisvesting voor buitenlandse werknemers bij de champignonkwekerij

Status	: vastgesteld
Datum opdracht	: 4 maart 2009
Naam opdrachtgever	: Jeunke Beheer BV en Oakfield Champignons BV
Opdracht is verstrekt aan	: Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer	: Kerkstraat 2 6095 BE Baexem
De opdracht is uitgevoerd door	: ing. J.J.T. van Selst



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple-A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING	4
2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN HUIDIGE SITUATIE	4
2.2 BESCHRIJVING PROJECT	5
2.3 VISUEEL/RUIMTELIJKE EFFECTEN PROJECT	7
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
3.1 RIJKSBELEID	9
3.2 PROVINCIAAL BELEID	10
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	12
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'	12
3.3.2 Beleidsnota huisvesting buitenlandse werknemers	12
4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	14
4.1 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14
4.2 MILIEUASPECTEN	14
4.2.1 Bodem	14
4.2.2 Geluid	14
4.2.3 Milieuzonering	15
4.2.4 Luchtkwaliteit	15
4.2.5 Externe veiligheid	16
4.3 ARCHEOLOGIE	17
4.4 KABELS EN LEIDINGEN	18
4.5 VERKEER EN PARKEREN	18
4.6 WATERHUISHOUDING	19
4.7 NATUUR EN LANDSCHAP	20
4.8 FLORA EN FAUNA	20
4.9 DUURZAAMHEID	21
5. PLANSTUKKEN	22
5.1 TOELICHTING VERBEELDING EN REGELS	22
6. INSpraak EN OVERLEG	23
6.1 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	23
6.2 INSpraakREACTIES EN ZIENSWIJZEN	23
7. PROCEDURE, HANDHAVING EN JURIDISCHE PLANOPZET	24
7.1 INLEIDING	24
7.2 HANDHAVING	24
7.3 JURIDISCHE PLANOPZET	24
7.3.1. Verbeelding	24
7.3.2. Regels	25
8. BIJLAGEN	26

1. INLEIDING

Jeunke Beheer BV exploiteert een champignonkwekerij aan de Grotehegsteeg 35 te Weert en is voornemens de champignonkwekerij aan de Grotehegsteeg 35 verder uit te breiden tot ca. 5.000 m² teeltoppervlak. Het bedrijf is gespecialiseerd in de teelt voor de vershandel. Dit betekent dat de champignons handmatig worden geoogst. Door de uitbreiding zal het aantal buitenlandse werknemers verder toenemen. Tevens is dit bedrijf voornemens over te schakelen naar een biologische teelt, waardoor de arbeidsbehoefte ook verder toeneemt.

Om het huidige personeel en de toekomstige werknemers op een verantwoorde manier te kunnen huisvesten, zijn de beide bedrijven op zoek naar een structurele oplossing. Deze heeft men gevonden in het realiseren van huisvesting voor werknemers op de bedrijfslocatie aan de Grotehegsteeg 35. Mede door het vaststellen van de Beleidsnota 'Huisvesting Buitenlandse Werknemers' door de gemeente Weert, behoort realisatie van huisvesting voor buitenlandse werknemers op de bedrijfslocatie tot de mogelijkheden. Dit strookt eveneens met provinciaal en landelijk beleid in dit kader. Het bedrijf aan de Grotehegsteeg 35 zal op haar bedrijfslocatie een logiesgebouw oprichten ten behoeve van het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Het plan aan de Grotehegsteeg 35 is gebaseerd op de huisvesting van maximaal 30 buitenlandse werknemers in een afzonderlijk gebouw binnen het huidige bouwblok conform het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het ontwerp voldoet aan de kwaliteitseisen genoemd in de Beleidsnota en aan de eisen conform het bouwbesluit.

De gemeente is in principe bereid haar medewerking te verlenen aan het initiatief middels het toepassen van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er een nieuw bestemmingplan nodig is om onderhavig initiatief te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een (digitale) verbeelding. De planregels zijn opgesteld conform SVBP 2008, de digitale verbeelding is opgesteld conform IMRO 2008.

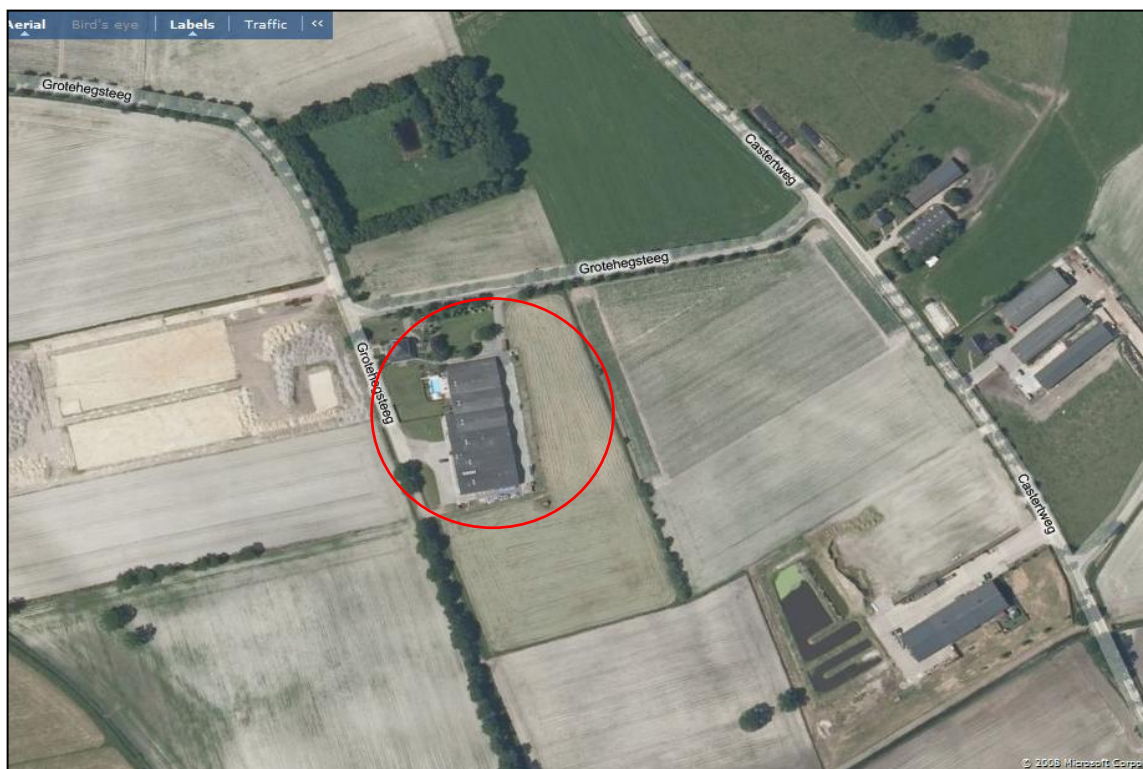
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende verbeelding en planregels voor de bestemmingsplanwijziging.

2. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het plangebied, de huidige situatie en het project voor beide locaties beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project bij beide locaties.

2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

De projectlocatie aan de Grotehegsteeg 35 is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Weert op een afstand van ca. 1.600 meter van de bebouwde kom van Weert. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven (zie figuur 1). In het kader van de Reconstructiewet is de locatie is dan ook gelegen in het landbouw-ontwikkelingsgebied (LOG) Tungelroy. Het in figuur 1 weergegeven, in aanbouw zijnde, varkensbedrijf is inmiddels gerealiseerd.

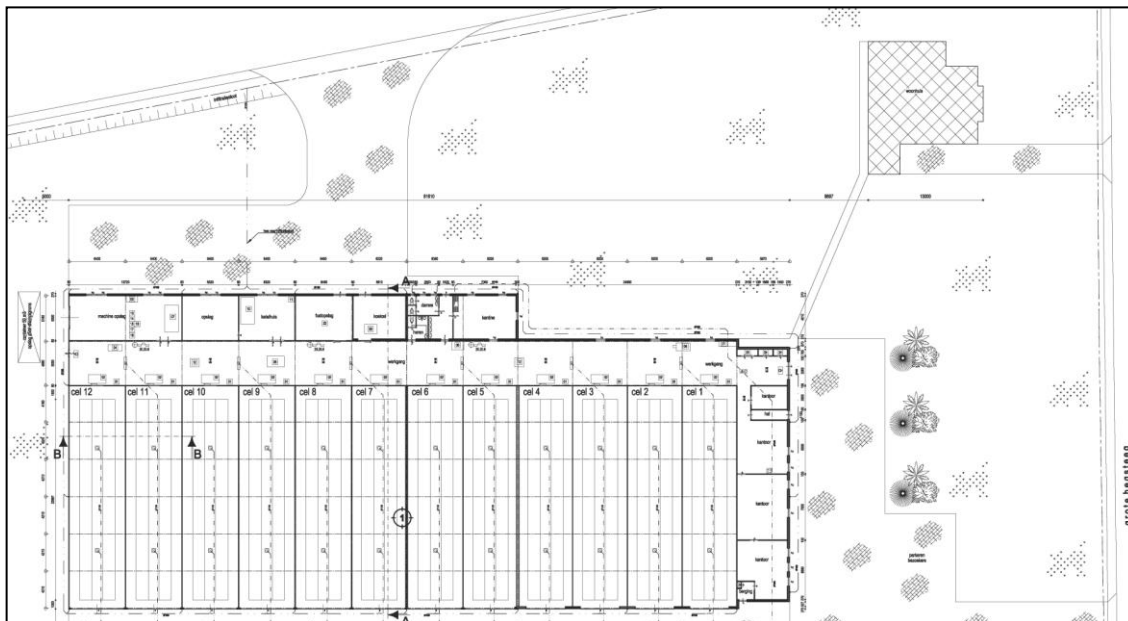


Figuur 1: Luchtfoto projectlocatie Grotehegsteeg 35

Naast intensieve veehouderij bevinden zich in de omgeving ook rundvee- en akkerbouwbedrijven. Verder bevinden zich enkele glastuinbouwbedrijven en paardenhouderijen in de omgeving. De diversiteit aan agrarische bedrijven in de omgeving is derhalve groot. Verder zijn in de omgeving diverse landschapselementen en kleine bosjes aanwezig.

Momenteel zijn op het betreffende perceel een bedrijfswoning en de champignonkwekerij aanwezig. De champignonkwekerij bestaat momenteel uit een kantoorruimte, 12 teeltcellen, een kantine, een koelcel, een ketelhuis en een opslagruimte (zie de plattegrond van het bedrijf in figuur 2).

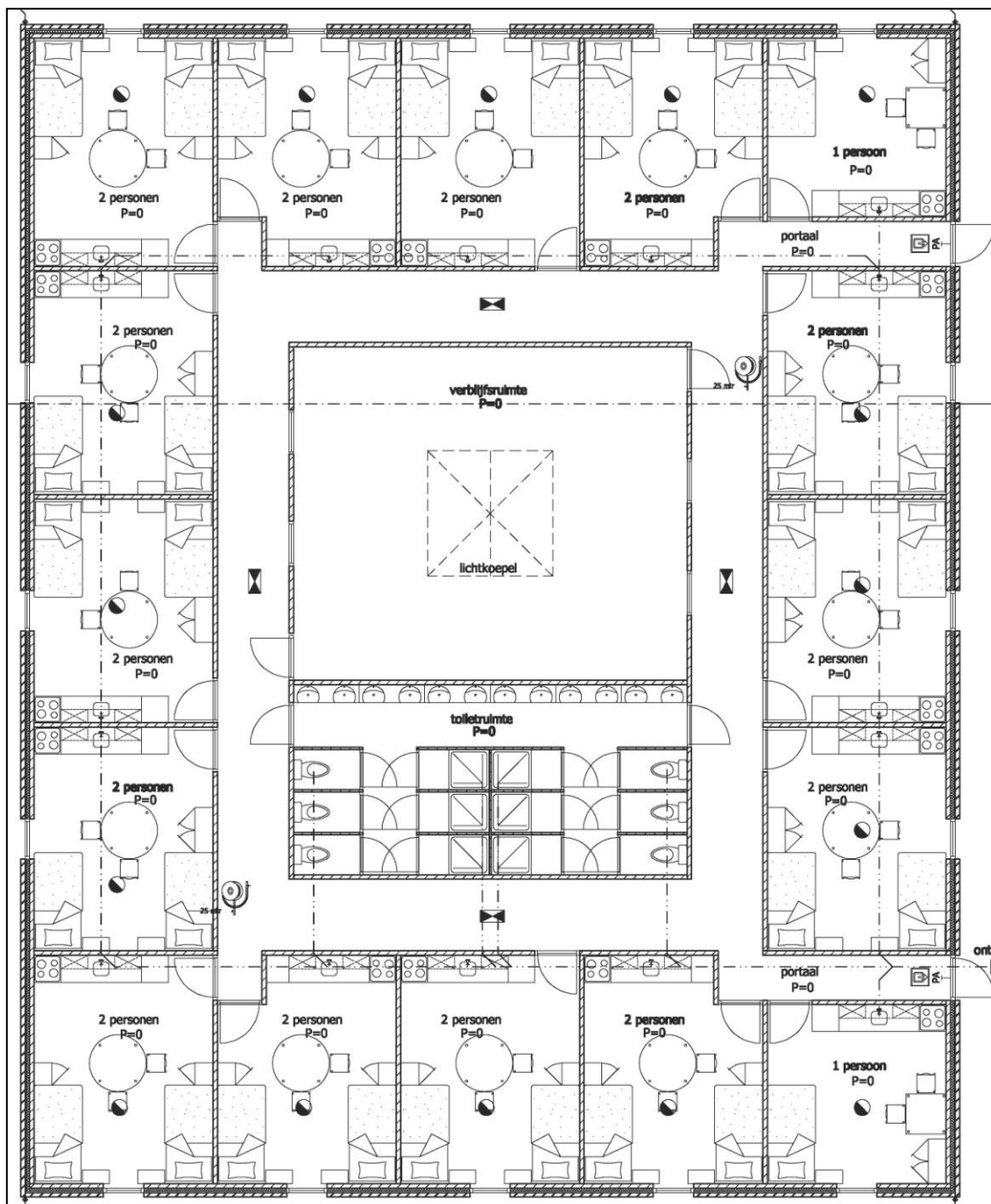
Figuur 2: Plattegrond huidige situatie



In het kader van verdere bedrijfsontwikkeling is het bedrijf voornemens de champignonkwekerij te gaan uitbreiden. Hiervoor is reeds een aanvraag bouwvergunning ingediend. Het betreft een uitbreiding met 4 teeltcellen, een machineberging en een opslagruimte. Deze uitbreiding vindt plaats binnen het huidige bouwblok en staat derhalve los van voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. De toekomstige situatie is weergegeven in figuur 4.

2.2 Beschrijving project

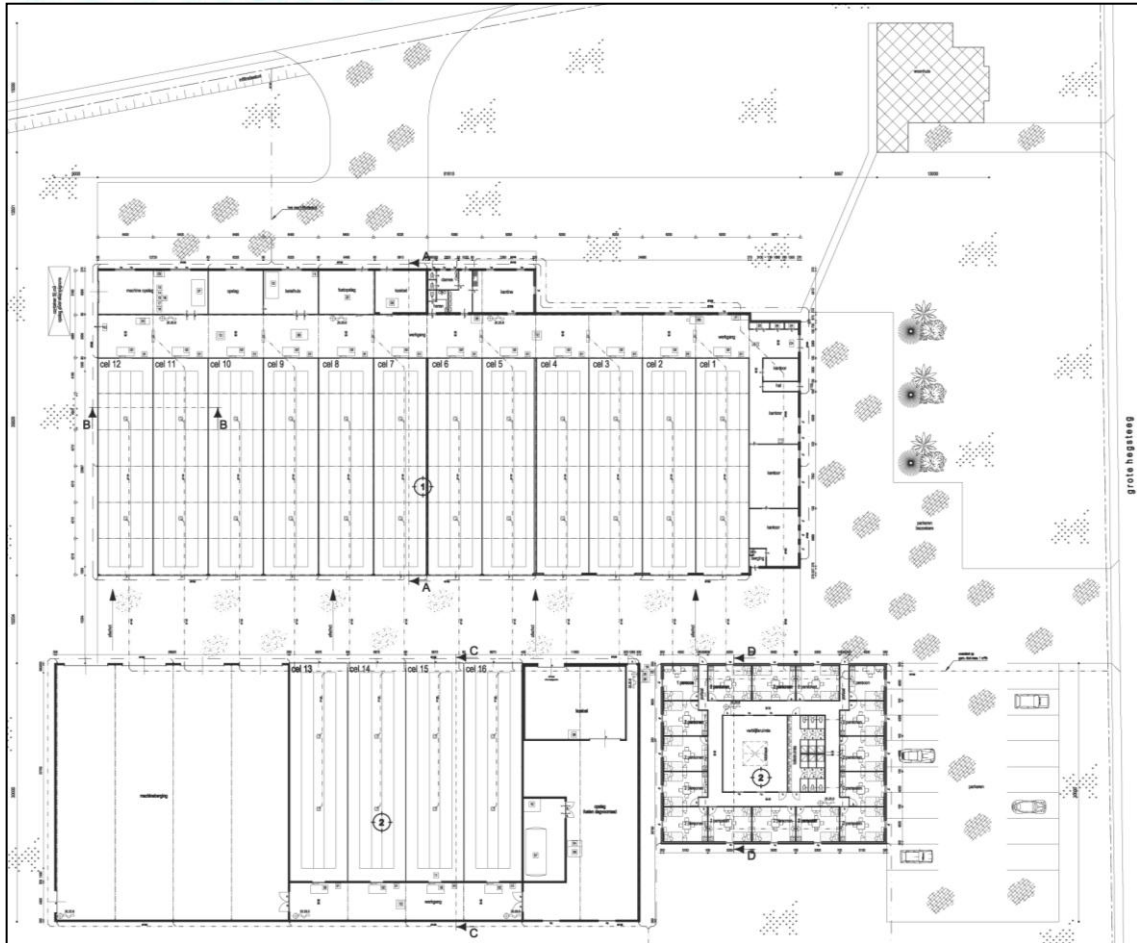
Het project aan de Grotehegstee 35 te Weert houdt in het realiseren van een logiesgebouw voor het huisvesten van het buitenlandse werknemers op de bedrijfslocatie. Om dit mogelijk te maken is het ontwerp bouwplan ontwikkeld voor een logiesgebouw (voor het huisvesten van buitenlandse werknemers). Het logiesgebouw zal in totaal plaats bieden aan 30 personen en bestaat hoofdzakelijk uit 2-persoonkamers, een gezamenlijke verblijfsruimte en een sanitairruimte (zie figuur 3). Voor het complete bouwplan wordt verwezen naar **bijlage 3**.



Figuur 3: plattegrond logiesgebouw

De plattegrond van de nieuwe bedrijfssituatie is weergegeven in figuur 4. Hieruit blijkt dat de bebouwing zo compact mogelijk wordt opgezet en dat de parkeervoorzieningen op het eigen terrein zijn gerealiseerd.

Figuur 4: plattegrond nieuwe bedrijfssituatie

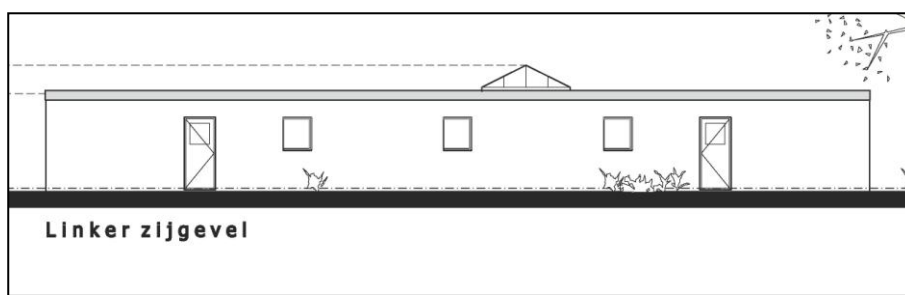


Tevens is in figuur 4 te zien dat het logiesgebouw het aanzicht vanaf de Grotehegsteeg op de loods/champignonkwekerij zal breken. Verder is de voorgevel van het logiesgebouw ongeveer gelijk aan de achtergevel rooilijn van de bedrijfswoning gelegen. Hierdoor verspringt de voorgevel ten opzichte van de bedrijfswoning en de bestaande champignonkwekerij en treedt een verzachtend effect op.

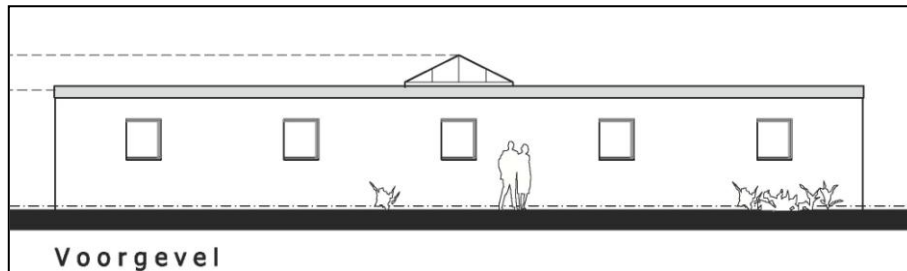
2.3 Visueel/ruimtelijke effecten project

De ruimtelijke effecten van het project aan de Grotehegsteeg 35 op de omgeving zijn gering. Ten opzichte van de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren loods/champignonkwekerij is het logiesgebouw een relatief klein gebouw. Gezien de situering is het gebouw enkel zichtbaar vanaf de noord- en westzijde van het bedrijf.

Tevens is het effect op de omgeving gering door het verspringen van het logiesgebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Door te kiezen voor 1-laagse bebouwing met een plat dak is het effect op de omgeving positief te noemen (zie figuur 5 en 6). Hierdoor wordt de gevel van de nieuw te realiseren loods gebroken en treedt een verzachtend effect op. Verder zal de bebouwing landschappelijk worden ingepast conform de BOM+ methodiek. In figuur 7 is het huidige aanzicht vanaf de Grotehegsteeg weergegeven en in figuur 8 het aanzicht vanaf de oostzijde.



Figuur 5: linkerzijgevel logiesgebouw



Figuur 6: voorgevel logiesgebouw



Figuur 7: huidig vooraanzicht Grotehegsteeg

Figuur 8: huidig aanzicht vanaf oostzijde



3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Het gemeentelijk beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Weert.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product dat uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

De inzet is die van sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Bij het onderhavige initiatief wordt het logiesgebouw binnen het agrarisch bouwblok gerealiseerd. Verder is het plan van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

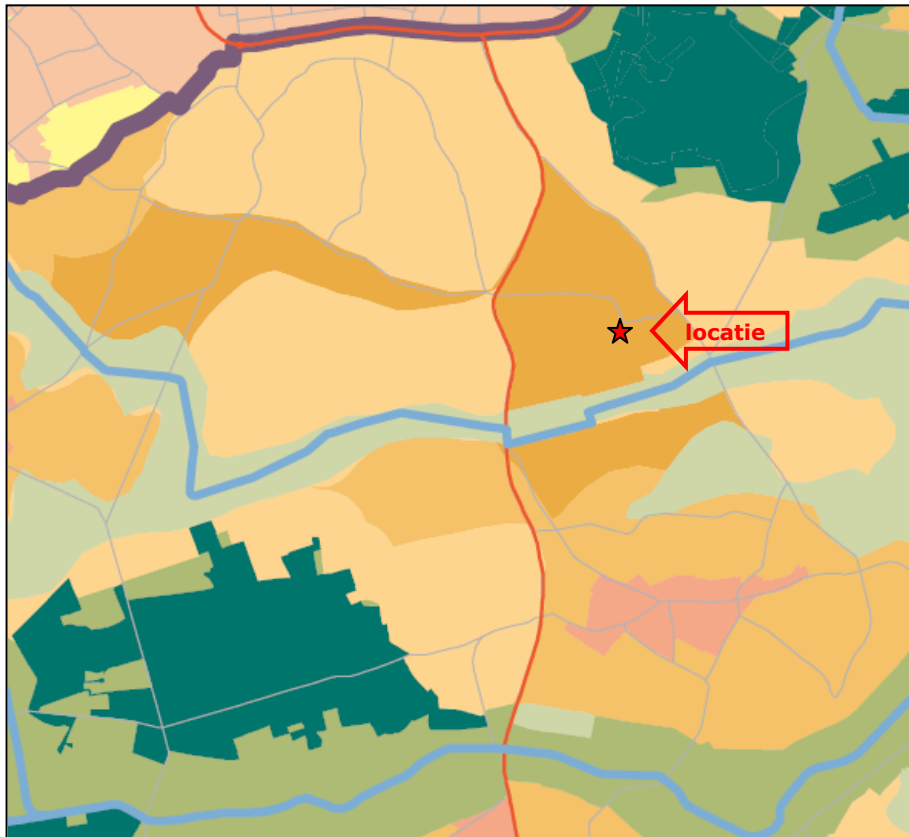
3.2 Provinciaal beleid

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. In januari 2008 is het POL2006 geactualiseerd.

Het plangebied is gelegen in het perspectief P5b 'Dynamisch landbouwgebied' (zie figuur 9). In het perspectief 'Dynamische landbouwgebied (P5)', gelegen in Noord- en Midden-Limburg, wordt gestreefd naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw.

Perspectief 5b betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen van de landbouw in de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw wordt bij de toepassing van de BOM+ naar de kwaliteitsbijdrage op gebiedsniveau gekeken. De concentratiegebieden glastuinbouw en projectvestigingsgebieden glastuinbouw en landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij vormen een belangrijke schakel in het agrofoodcomplex van de Greenport Venlo.

Gezien het niet-grondgebonden karakter van een champignonkwekerij is het bedrijf gelegen in het juiste perspectiefgebied. Het bedrijf heeft op de huidige locatie de mogelijkheid om verder te kunnen ontwikkelen. Onderhavig project, het realiseren van huisvesting voor buitenlandse werknemers, past in dit kader.



Figuur 9: Ligging van de projectlocatie op de POL kaart 'Perspectieven'

Ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers is er vanuit de provincie Limburg de beleidsnotitie Huisvesting Buitenlandse Werknemers vastgesteld op 31-10-2006. Deze notitie is vervolgens herzien in 2007. In deze notitie wordt het volgende vermeld over woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf.

Gaandeweg is gebleken dat het opruimen en stallen van de units tussen 31 oktober en 15 maart tijdrovend en kostbaar kan zijn. Vanuit de praktijk is daarom geopperd om, indien daartoe mogelijkheden bestaan, een deel van de agrarische bebouwing geschikt te maken voor bewoning door buitenlandse seizoenarbeiders welke werkzaam zijn op het eigen bedrijf. Hiermee vervalt de mogelijkheid om daarnaast ook nog eens units op het erf te plaatsen. Naast een kostenbesparing voor het agrarisch bedrijf levert het een verbetering op voor de landschappelijke uitstraling naar de omgeving. Wanneer de noodzaak voor huisvesting van buitenlandse seizoenarbeiders voor het eigen bedrijf niet meer van toepassing is, dient de bebouwing weer in oorspronkelijke staat teruggebracht te worden. Dit zal met een herstelregeling in onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen.

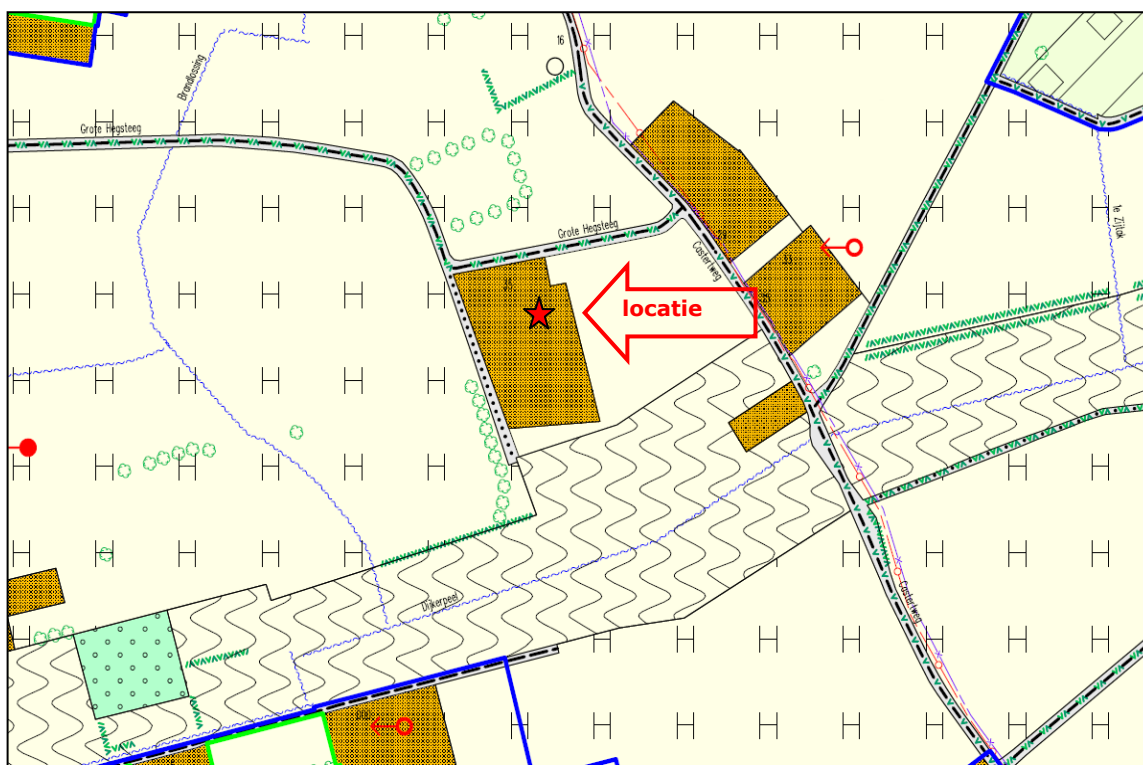
Onderhavig plan past gezien de aangetoonde noodzaak ook binnen het provinciale beleid ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'

De locatie aan de Grotehegsteeg 35 heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' de bestemming 'Agrarisch bouwblok' (zie figuur 10). De uitbreiding vindt geheel plaats binnen het bouwblok waar de bestemming "Agrarisch bouwblok" geldt. Het bestemmingsplan laat het realiseren van een logiesgebouw ten behoeve van het huisvesten van buitenlandse werknemers niet toe. Artikel 7.3.3. van de voorschriften geeft namelijk aan dat onder strijdig gebruik van de opstallen in elk geval wordt begrepen het gebruik voor zelfstandige bewoning, voor zover het niet betreft de bestaande woning.

Formeel gezien is het bouwplan derhalve in strijd met het bestemmingsplan en dient een projectbesluit te worden genomen, danwel een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De voorkeur gaat uit naar een herziening van het bestemmingsplan voor de betreffende locatie.



Figuur 10: bestemmingsplankaart met ligging locatie Grotehegsteeg 35

3.3.2 Beleidsnota huisvesting buitenlandse werknemers

De gemeente Weert heeft op 2 juli 2008 de Beleidsnota 'Huisvesting buitenlandse werknemers' vastgesteld. In deze beleidsnota worden de mogelijkheden voor het huisvesten van buitenlandse werknemers uiteengezet. Voorts worden de kwaliteitseisen waaraan de woonruimte moet voldoen uiteengezet. Met betrekking tot het huisvesten van buitenlandse werknemers binnen het agrarisch bedrijf geeft de beleidsnota aan dat huisvesting van maximaal 30 personen in vorm van nieuwbouw of door verbouw van een agrarisch bedrijfsgebouw tot de mogelijkheden behoort. Nadat het gebruik is beëindigd, moet de bebouwing weer een agrarische functie krijgen. Onderhavig initiatief past binnen dit beleidskader.

Een logiesgebouw dient conform de nota aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- voldoende oppervlakte per werknemer (10-12 m²) met enige privacy;
- minimaal 1 toilet en douche per 6 werknemers;
- bij grotere groepen is een 'huiskamer' en een ontspanningsruimte noodzakelijk;
- dagelijks beheer met goede afspraken ter voorkoming van overlast in de omgeving;
- (brand)veiligheid conform wettelijke eisen;
- per werknemer een handboek met huis- en leefregels in de taal van herkomst;
- een gebruiksvergunning of inspectierapport van de brandweer;
- communicatieprotocol en klachtenregistratie;
- gebouw is maximaal twee bouwlagen;
- ruimtelijke inpassing in de vorm van BOM+.

4. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Bij de realisering van het project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

Voor de locatie zijn allereerst de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht. Vervolgens is gekeken naar de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

Tenslotte dient duidelijk te zijn in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gemeentelijke financiën is gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het project. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Met de gemeente Weert kan een planschadeovereenkomst gesloten worden die de gemeente vrijwaart van eventuele kosten als gevolg van toegewezen planschadeclaims. Om een inzicht te krijgen in de mogelijk te verwachten schadeclaims is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door Aelmans Rentmeesters- en Makelaarskantoor B.V. Deze analyse is als **bijlage 7** toegevoegd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van het wijzigen van de voorschriften van het bestemmingsplan en het wijzigen van de bestemming op de betreffende locatie, dient ook de bodemkwaliteit onderzocht te worden. Er dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie geschikt is voor de nieuwe functie, namelijk het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Voor de locatie aan de Grotehegsteeg 35 is door Aelmans-ECO een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 verricht. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt.

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de bovengrond en het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van het terrein, zijnde huisvesting voor seizoenarbeiders.

Het betreffende bodemonderzoek is als **bijlage 6** bijgevoegd.

4.2.2 Geluid

Ten aanzien van geluid treden er ruimtelijk gezien geen wijzigingen op ten opzichte van de huidige situatie. Huisvesting van buitenlandse werknemers wordt niet gezien als een

geluidgevoelige locatie omdat de betreffende werknemers op de betreffende bedrijfslocatie werkzaam zijn. In het kader van geluid kan de huisvesting op dezelfde manier beoordeeld worden als de bedrijfswoning.

Het aantal vervoersbewegingen van personenauto's van en naar de inrichting zal waarschijnlijk niet toenemen als gevolg van het bouwplan. De werknemers verblijven namelijk voor een langere periode op het bedrijf en hebben gedurende die periode geen woon/werk verkeer.

Verder dient het bedrijf te voldoen aan de geluidsvoorschriften welke op grond van het Besluit landbouw milieubeheer voor het bedrijf gelden. Deze luiden als volgt.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 40 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 35 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 70 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 65 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 60 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

4.2.3 Milieuzonering

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op milieuhygiënisch vlak.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen zaken of inrichtingen welke onderhavige uitbreiding op een negatieve manier kunnen beïnvloeden.

Anderzijds zal het realiseren van een logiesgebouw voor het huisvesten van werknemers evenmin van negatieve invloed zijn op het woonklimaat in de omgeving. Er wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in het Besluit landbouw milieubeheer.

Het logiesgebouw wordt in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij gezien als een geurgevoelige locatie. In de directe omgeving ten westen van het plangebied 'Grotehegsteeg 35' is één intensieve veehouderij gelegen welke mogelijk een uitstoot van geur heeft op het nieuw te realiseren logiesgebouw. Echter de bedrijfswoning van de initiatiefnemer is het meest dichtbijgelegen geurgevoelig object en derhalve bepalend in het kader van uitbreidingsmogelijkheden voor het betreffende veehouderijbedrijf. Het toevoegen van een logiesgebouw op een grotere afstand van het veehouderijbedrijf dan de bedrijfswoning van de initiatiefnemer, heeft derhalve geen effect op de uitbreidingsmogelijkheden van het veehouderijbedrijf.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt sinds 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer

(dit hoofdstuk staat bekend als de Wet Luchtkwaliteit die op 15 november 2007 in werking is getreden). Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes. De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De grenswaarden gelden niet op arbeidsplaatsen als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die Niet in betekenende mate (NIBM) en In betekenende mate (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Dit is nader uitgewerkt in het Besluit NIBM en de ministeriele regeling NIBM. Conform artikel 4, 1^e lid van het Besluit zijn de in bijlage 3B genoemde categorieën aangewezen die vallen binnen het 1% criterium. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Woningbouw valt onder de categorie woningbouwlocaties (zie handreiking 'Niet in betekende mate bijdragen'(NIBM) luchtkwaliteit).

Het onderhavige project leidt per saldo tot een toevoeging van 1 logiesgebouw voor 30 werknemers op de locatie aan de Grotehegsteeg 35. Derhalve valt het plan binnen het 1% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 500). De Regeling NIBM geeft in dit geval aan dat onderhavig project NIBM is.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in de "Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen" die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk) aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen is omschreven in de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgasleidingen" uit 1984 en de "Circulaire bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991. In deze laatste 2 circulaire's staan toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden beschreven die gelden voor verschillende ruimtelijke objecten. Het beleid voor hogedruk aardgasleidingen en vloeistofleidingen is overigens thans sterk in beweging.

Binnen een straal van circa 1 kilometer dient te worden geïnventariséerd of in de huidige en toekomstige situatie binnen of buiten het plangebied risicobronnen (Bevi-inrichting, transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, hogedruk aardgas- en transportleidingen brandbare vloeistoffen) aanwezig zijn.

In de nabijheid van het plangebied is geen route voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen relevante hoge druk aardgasleidingen.

Uit de risicokaart van Limburg blijkt, dat in de directe nabijheid van het plangebied aan de Grotehegsteeg 35 een vloeistofleiding is gelegen met bijbehorende risicocontour. De PRB-leiding ligt op een afstand van ca. 190 meter van de projectlocatie. Op basis van de

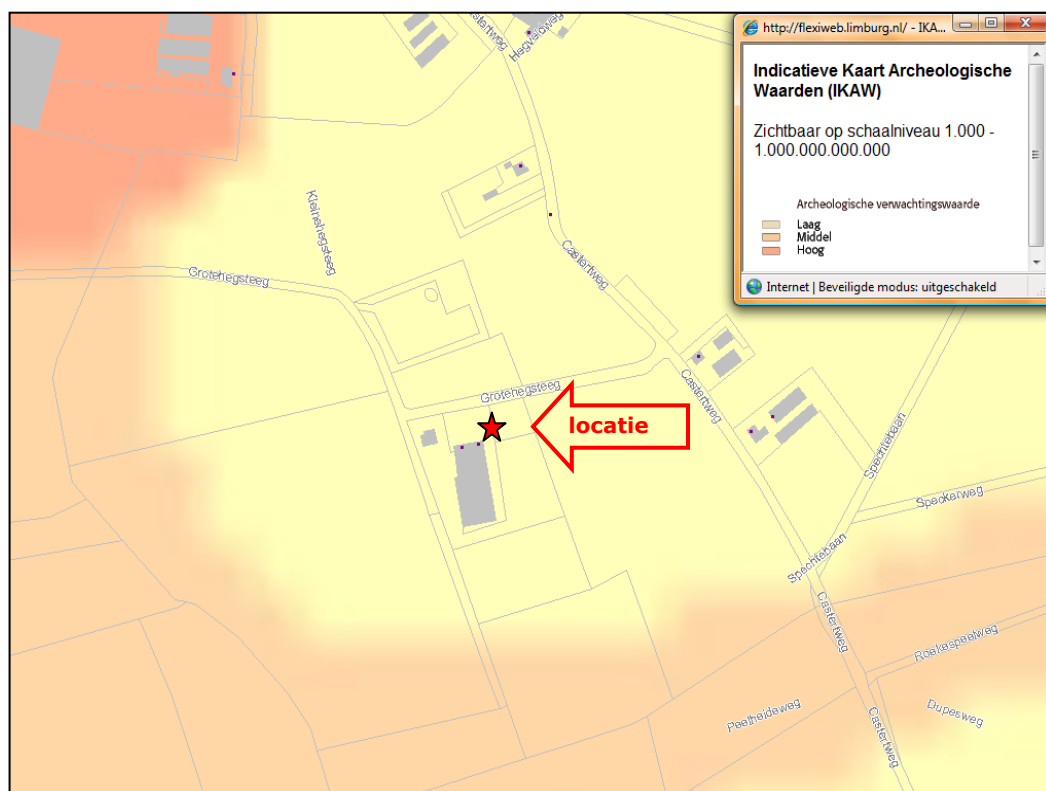
risicokaart Limburg blijkt verder dat het betreffende deel van het projectgebied niet is gelegen binnen de risicocontouren (10^{-6}) van de leiding. De risicocontour is gelegen op een afstand van circa 180 meter van de projectlocatie.

Uit het bovenstaande blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van onderhavig project. Derhalve behoeven de risico's hiervan niet nader te worden beschouwd en is er geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig.

Gelet op vorenstaande is de conclusie dat geen sprake is van een plaatsgebonden en/of groepsrisico in het kader van externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van het plan behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met externe veiligheidsconsequenties.

4.3 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied aan de Grotehegsteeg 35 in een zone met lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 11). In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Tevens bevindt het plangebied aan de Grotehegsteeg zich 400 meter ten westen van het Provinciaal aandachtsgebied Archeologie.



Figuur 11: Ligging locatie Grotehegsteeg 35 op Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)
Mede gelet op de circulaire van de provincie Limburg van 24 mei 2004, kenmerk 2004/33171, inzake de heroriëntatie van de Ruimtelijke Ordening en de Handleiding bestemmingsplannen c.a. waarin staat dat geen archeologisch onderzoek vereist is indien:

- het plangebied kleiner is dan 2.500 m², en
- op minimaal 50 meter afstand is gelegen van een archeologische vindplaats.

Het verrichten van een archeologisch vooronderzoek (AAI) is voor deze locatie derhalve niet noodzakelijk.

Onderhavig project heeft enkel betrekking op het toevoegen van een logiesgebouw van circa 550 m² aan de Grotehegsteeg 35. Verder is binnen een afstand van 50 meter van de projectlocatie geen archeologische vondst bekend.

De Monumentenwet artikel 53 is van toepassing indien bij grondverstorende activiteiten zaken worden aangetroffen waarvan bekend is, danwel redelijkerwijs het vermoeden bestaat, dat het om een archeologisch monument gaat. In dat geval is er een meldingsplicht naar het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Weert en dient ruimte te worden gegeven aan nader onderzoek.

4.4 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident, vanwege het feit dat de bestaande bedrijfswoning aan de Grotehegsteeg 35 reeds is aangesloten op deze voorzieningen. Ook het te bouwen logiesgebouw dient te worden aangesloten op de nutsvoorzieningen. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact opgenomen te worden. Voor wat betreft de afvoer van het hemelwater zie paragraaf E.2.4 Waterhuishouding.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij het bedrijf aan de Grotehegsteeg 35 zijn circa 30 parkeerplaatsen voor personenauto's, circa 26 plaatsen ten behoeve van de werknemers van het bedrijf en circa 4 plaatsen voor bezoekers aanwezig. Dit is ruim voldoende voor alle werknemers omdat een aantal werknemers carpoolen, waardoor er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor het vrachtverkeer is er de mogelijkheid om gebruik te maken van 2 inritten. De vrachtwagens kunnen via de inrit aan de Grotehegsteeg het bedrijf bereiken en aan de westzijde van het bedrijf via een zijweg van de Grotehegsteeg het bedrijf weer verlaten (zie figuur 1 en 4).

4.6 Waterhuishouding

Onderstaand wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft daarbij het benodigde inzicht in het functioneren van dat systeem.

- Beschrijving waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

- Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Op de POL-kaart (kaartblad 4c) 'blauwe waarden' zijn op en in de omgeving van het plangebied de volgende blauwe waarden aanwezig. De bedrijfslocatie aan de Grotehegsteeg 35 is op een afstand van ca. 160 meter van de Dijkerpeel gelegen. Dit betreft een beek met 'algemeen ecologische functie'. Het bouwblok van het bedrijf is niet gelegen in het bijbehorende beekdal.

Op de POL-kaart (kaartblad 4a) 'kristallen waarden' blijkt dat het plangebied gelegen is in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk'. Het bouwplan heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater. Derhalve is de ligging van de projectlocatie in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk' geen belemmering voor realisatie van onderhavig project.

- Beleid Waterschap

Gelet op de ondergrens met betrekking tot de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei van 2.000 m², hoeft het onderhavige plan aan de Grotehegsteeg 35 van ca. 550 m² niet ter beoordeling aan het watertoetsloket voorgelegd te worden.

Over de situatie van afvoer van afvalwater en hemelwater binnen het plangebied wordt het volgende vermeld.

- Afvalwater

Het logiesgebouw voor huisvesting van buitenlandse werknemers wordt voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering.

- Hemelwater

De afvoer van het hemelwater van het te realiseren logiesgebouw aan de Grotehegsteeg 35 wordt evenals de nieuw te bouwen loods/champignonkwekerij aangesloten op de infiltratiesloot ten oosten van de locatie.

Bij de bouw van de huidige kwekerij is reeds een infiltratiesloot aangelegd met een capaciteit die ruimschoots voldoende is voor de huidige en de nieuw te realiseren kwekerij en verharding. Totaal bedraagt het oppervlak aan verharding na de uitbreiding ca. 8.000 m². Dit betekent dat er 160 m³ nodig is als nuttige inhoud aan infiltratievoorziening. Uitgaande van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van lager dan 40 cm en een gemiddelde breedte van 1,8 meter, heeft de infiltratievoorziening een capaciteit van $1,8 \times 0,4 \times 270 = 194 \text{ m}^3$. Een en ander is verder verduidelijkt in de situatietekening en doorsnede van de infiltratievoorziening op het schetsplan (B 4-01) behorende bij de aanvraag bouwvergunning. Aangezien de bodem ter plekke bestaat uit middelfijn zandgrond, bedraagt de k-waarde ongeveer 1 m/dag. Dit betekent dat de maximale leeglooptijd circa 8 uur bedraagt.

- Samenvattend

Gelet op vorenstaande heeft de realisatie van het bouwplan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

4.7 Natuur en landschap

Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van natuur- en bosgebieden. De ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige bouwblok. Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

Voorts wordt in het kader van de BOM+ regeling het bouwplan landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan in **bijlage 5**.

4.8 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Onderhavig bouwplan heeft betrekking op het oprichten van een logiesgebouw. Momenteel is er al bebouwing en erfverharding op de projectlocatie aanwezig. De omvang van de bebouwing op de locatie aan de Grotehegsteeg 35 zal toenemen.

Het huidige gebruik van het perceel aan de Grotehegsteeg 35 als paardenwei heeft tot gevolg dat de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten gering is. Immers, de aanwezige plantensoorten worden grotendeels door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat het plangebied, mede daardoor en door de aanwezigheid van de paarden, minder geschikt is als leefgebied. Wel is de bestaande en nieuw te realiseren beplanting rondom het terrein geschikt als leefgebied. Dit zal na realisatie van de uitbreiding niet verminderen, maar zelfs worden uitgebreid (zie het beplantingsplan in bijlage 5).

Volledigheidshalve is de opgave van Het Natuurloket voor de locatie aan de Grotehegsteeg 35 opgevraagd. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied (kilometerhokken X:178/ Y:359) de volgende beschermde en/of bedreigde soorten voorkomen.

Op grond van de Flora- en Faunawet, lijst 1 (vrijstelling) bevindt zich in het kilometerhok één soort zoogdieren. Op grond van de vogel- en habitatrichtlijn bevindt zich in het kilometerhok één beschermde soort broedvogels en op grond van de Rode Lijst bevindt zich in het gebied eveneens één soort broedvogels. De laatste twee soorten betreft slecht onderzochte gegevens in het kader van volledigheid.

De beschermde en/of bedreigde soorten zullen zich echter zeer waarschijnlijk in de nabijgelegen landschapselementen bevinden of nabij de beek 'Dijkerpeel'. De uitbreiding zal op deze soorten derhalve geen nadelige effecten veroorzaken.

De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling die het voorliggende plan mogelijk maakt, geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten in het gebied.

4.9 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerpen, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de bouwvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

5. PLANSTUKKEN

De partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Weert voor de realisatie van huisvesting voor buitenlandse werknemers bij de champignonkwekerij bestaat uit een verbeelding, planregels en voorliggende toelichting.

5.1 Toelichting verbeelding en regels

Voor onderhavige partiële herziening geldt dat voor wat betreft de regels zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Met voorliggende partiële herziening worden de bestemmingen aangepast. Tevens worden gewijzigde regels vastgesteld voor de locatie. Met betrekking tot de regels en de verbeelding is de systematiek van SVBP 2008 toegepast.

De plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' worden in het kader van voorliggende partiële herziening gewijzigd. De verbeelding is voor wat betreft onderhavige locatie opgenomen in de voorliggende partiële herziening.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan, pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met de diensten van Rijk en provincie die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Awb is van overeenkomstige toepassing.

6.2 Inspraakreacties en zienswijzen

Ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is er in artikel 1.3.1 Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg. Met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan heeft de kennisgeving in het kader van artikel 1.3.1 Bro plaatsgevonden op 21 januari 2009.

Eventuele inspraakreacties worden beoordeeld door de gemeente. Bekeken wordt of inspraak leidt tot aanpassingen aan de plannen. Eén en ander wordt vastgelegd in een eindverslag van de inspraakprocedure. Dit verslag wordt toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.

Waar de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie voor een ieder openstaat, is het inbrengen van een zienswijze voorbehouden aan belanghebbenden. Eventuele zienswijzen dienen te worden beantwoord in een zienswijzenrapportage, die onderdeel uitmaakt van de toelichting op het bestemmingsplan. In deze rapportage wordt aangegeven of de ingediende zienswijzen al dan niet aanleiding vormen tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7. PROCEDURE, HANDHAVING EN JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Inleiding

De procedure inzake de vaststelling van een bestemmingsplan is sterk verkort met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008. De reden voor het verkorten van de procedure is met name gelegen in het gegeven dat gemeenten zo beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De procedure ziet er als volgt uit:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan.
2. **Terinzagelegging** van het ontwerp met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbende gemeenten en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten binnen 2 weken, dan wel indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De duur van deze procedure bedraagt 26 weken.

7.2 Handhaving

Zoals gezegd, zal het onderhavige nieuwe bestemmingsplan na de inwerkingtreding het planologisch kader vormen voor het plangebied. Het beleid zoals dit in het bestemmingsplan wordt uiteengezet, is dan ook leidend voor het gebied. Wanneer men zich niet houdt aan de door het bestemmingsplan voorgeschreven regels, kan de gemeente dan ook handhavend optreden.

7.3 Juridische planopzet

In het kader van de juridische planopzet zullen achtereenvolgens de verbeelding en de regels worden besproken.

7.3.1. Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven

waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen. Voor eenduidigheid zijn de verbeelding en de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen bij deze toelichting en gescheiden middels tussenbladen.

7.3.2. Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene ontheffingsregels
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

8. BIJLAGEN

- 1) Validatierapport
- 2) Bouwplan Grotehegsteeg 35
- 3) Landschappelijke inpassing/BOM+
- 4) Bodemonderzoek Grotehegsteeg 35
- 5) Planschaderisicoanalyse

De bijlagen zijn niet bij dit bestemmingsplan ingebonden. Hiervoor wordt verwezen naar het bijbehorende bijlagenrapport (09/26435/B/M/SJ).

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem op 19 mei 2009 en:

- gewijzigd op 5 augustus 2009
- gewijzigd op 9 juni 2010

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.J.T. van Selst', is written over a horizontal line.

ing. J.J.T.van Selst